

COMMUNE ORÉE-D'ANJOU (Maine-et-Loire) Conseil Municipal du 25 avril 2019	
L'An Deux Mille dix-neuf, le mardi 25 avril 2019 à vingt heures , le Conseil Municipal de la Commune « Orée-d'Anjou » s'est réuni salle Commune de loisirs à Drain sous la présidence de Monsieur André MARTIN, Maire.	
Date de la CONVOCATION ►	17 avril 2019
DELIBERATION n°2019_04_25_2_1	
Nombre de Conseillers en exercice	126
Présents	73 (liste sur délibération 2019_04_25_1_1)
Absents avec pouvoir	10 (liste sur délibération 2019_04_25_1_1)
Absents sans pouvoir	43 (liste sur délibération 2019_04_25_1_1)
Secrétaire de séance	Sabrina BIOTTEAU
Visa Contrôle de légalité ►	Accusé de réception en préfecture 049-200056158-20190425-2019_04_25_2_1-DE Date de télétransmission : 03/05/2019 Date de réception préfecture : 03/05/2019

2.1 – Premier arrêt du Programme Local de l'Habitat de Mauges Communauté

Rapporteur : Mireille DALAINE

EXPOSE :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement, ses articles L302-1 à L302-4 et R302-1 à R302-13,

Vu la Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

Vu la Loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat ;

Vu la Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Vu la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu le Décret n° 2009-1679 du 30 décembre 2009 relatif aux programmes locaux de l'habitat ;

Vu la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu les statuts de Mauges Communauté incluant la compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération prise par le Conseil Communautaire de Mauges Communauté n°C2017-02-22-07 du 22 février 2017, d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Vu la délibération prise par le Conseil Communautaire de Mauges Communauté le 17 avril 2019 arrêtant le PLH 2019-2025 de Mauges Communauté ;

Vu les différents comités techniques et de pilotage avec élus et partenaires, organisés à chaque étape du projet, validant l'ensemble des éléments présentés dans le projet ci-annexé,

Mauges Communauté, en qualité de communauté d'agglomération, est de droit, compétente pour l'élaboration du PLH.

Contexte

Par délibération du 22 février 2017, le Conseil Communautaire de Mauges Communauté a décidé d'engager la procédure d'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise qu'un Programme Local de l'Habitat est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le PLH est un outil stratégique de définition, de programmation et de pilotage de la politique de l'habitat. Comme l'indique l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il « *définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiées de l'offre de logements* ».

Le contenu du PLH

Au terme d'une étude de la situation de l'habitat et des besoins en logement des habitants, et à l'issue d'un processus de concertation et de participation associant de nombreux acteurs de l'habitat (collectivités territoriales, services de l'Etat, bailleurs sociaux, partenaires institutionnels et acteurs de l'habitat du territoire), la démarche trouve son aboutissement dans la définition de priorités d'intervention détaillées dans un programme d'actions.

Le PLH comprend trois parties :

- ❖ Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- ❖ Un document d'orientations comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- ❖ Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Les enjeux du PLH

Les résultats du diagnostic ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux en matière d'habitat et de dégager les orientations stratégiques qui conduiront à l'intervention publique. Le programme d'actions territorialisé est assorti d'un dispositif d'évaluation et de suivi qui permettra d'adapter les actions ou leurs conditions de mise en œuvre en fonction des évolutions et des résultats constatés dans la réalisation des objectifs.

A l'issue du diagnostic les enjeux suivants ont été identifiés :

- ❖ Le parcours résidentiel des ménages dont l'évolution accentue le décalage avec l'offre de logements ;
- ❖ Une offre de logements adaptés et suffisants, dans une optique de développement équilibré et cohérent entre les communes ;
- ❖ Une qualité du parc ancien et neuf en termes d'adaptation, de performance énergétique et de morphologie urbaine ;
- ❖ Une offre de logements répondant aux besoins des ménages et des publics spécifiques.

Les orientations et les actions du PLH

Le PLH 2019-2024 de Mauges Communauté comprend cinq orientations :

- ❖ Orientation 1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global ;

- ❖ Orientation 2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens ;
- ❖ Orientation 3 : La facilitation des parcours résidentiels ;
- ❖ Orientation 4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques ;
- ❖ Orientation 5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'habitat.

Il comporte dix-sept actions regroupées en six volets

Thématiques	Actions
L'animation	Action 1 : Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages
	Action 2 : Organiser des forums de l'habitat
La revitalisation pour une mixité sociale réussie	Action 3 : Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs
	Action 4 : Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels
Le parc privé	Action 5 : Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé
	Action 6 : Sortir les logements de la vacance
	Action 7 : Donner un coup de pouce aux primo-accédants
Le parc public	Action 8 : Dynamiser la construction de logements sociaux et poursuivre la garantie d'emprunt dans le neuf et l'étendre à la rénovation.
Les publics spécifiques	Action 9 : Aider à la construction et au financement de l'offre nouvelle pour des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation d'handicap
	Action 10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes
	Action 11 : Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence
	Action 12 : Répondre aux orientations du Schéma Départemental et de l'Habitat des Gens du Voyage
La gouvernance	Action 13 : Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH
	Action 14 : Sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes
	Action 15 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du logement (CIL)
	Action 16 : Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)
	Action 17 : Constituer une stratégie foncière

Les objectifs de logements du PLH

Les objectifs de mise sur le marché des résidences principales sont les suivants :

- ❖ 3 960 logements sur 6 ans (soit 660 par an) dont 3 640 sur une construction neuve (92%) et 320 sur un bâti existant (8%).

	Total de l'offre nouvelle		... dont 92 % en construction neuve	...dont 8% sur un bâti existant
	Nombre	Répartition	Nombre	Nombre
Beaupréau-en-Mauges	720	18%	660	60
Chemillé-en-Anjou	690	17%	635	55

Mauges-sur-Loire	570	14%	525	45
Montrevault-sur-Evre	480	12%	440	40
Orée-d'Anjou	540	14%	500	40
Sèvremoine	960	24%	880	80
Mauges Communauté	3 960	100%	3 640	320

Les objectifs de mise sur le marché des logements locatifs publics et sociaux sont les suivants :
590 logements locatifs publics sociaux (soit 98 par an) dans le neuf ou dans l'existant dont 195 PLAI, 270 PLUS et 125 PLS. La répartition par taille prévoit la réalisation de 190 Chambre/T1/T2 (soit 32%), 370 T3/T4 (soit 63%) et 30 T5 ou plus (soit 5%).

	Répartition	Nombre
Beaupréau-en-Mauges	20%	120
Chemillé-en-Anjou	20%	120
Mauges-sur-Loire	16%	90
Montrevault-sur-Evre	10%	60
Orée-d'Anjou	11%	65
Sèvremoine	23%	135
Mauges Communauté	100%	590

	Nombre de logements locatifs sociaux	PLAI	PLUS	PLS
Beaupréau-en-Mauges	120	40	55	25
Chemillé-en-Anjou	120	40	55	25
Mauges-sur-Loire	90	30	40	20
Montrevault-sur-Evre	60	20	30	10
Orée-d'Anjou	65	20	30	15
Sèvremoine	135	45	60	30
Mauges Communauté	590	195	270	125

	Chambre/T1/T2	T3/T4	T5 ou plus
Pourcentage de logements sociaux	32%	63%	5%
Nombre de logements sociaux	190	370	30

Le rôle des communes

En vertu de l'article R302-9 du code de la construction et de l'habitation, et au regard de la politique de l'habitat, qui est avant tout une politique partenariale, les communes auront un rôle capital dans la mise en œuvre des actions prévues. Dans les limites de leurs compétences, les communes, veilleront à accompagner Mauges Communauté, tout au long du PLH, dans la mise en œuvre de l'ensemble des actions par les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs de logements fixés dans le cadre du PLH.

Les modalités d'approbation du PLH

Conformément aux articles R.302-8 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet arrêté du Programme Local de l'Habitat est soumis, par le Président de la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté, aux communes membres qui doivent se prononcer sous deux mois. Les conseils municipaux doivent délibérer sur les moyens, relevant de leurs compétences, à mettre en œuvre, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Faute de réponse dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.

Au vu des avis exprimés, le Conseil Communautaire de Mauges Communauté devra délibérer à nouveau sur le projet et le transmettre au Préfet. Celui-ci le transmet ensuite au représentant de l'Etat dans la Région afin qu'il en saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est transmis au Préfet du département.

Le projet de Programme Local de l'Habitat, éventuellement modifié, est adopté par la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté, puis transmis pour information aux personnes morales associées à son élaboration. Vous trouverez en **ANNEXE 4** la synthèse du PLH.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 82 POUR, 0 CONTRE et 1 ABSTENTION :

- ✚ **ÉMET** un avis favorable sur le programme d'actions de l'arrêt de projet du PLH assorti de la remarque suivante :
 - Concernant l'action n°7 « Donner un coup de pouce aux primo-accédants », la commune souhaite que ce dispositif puisse être mobilisé sur l'ensemble du territoire sans se limiter aux enveloppes urbaines. En effet, il paraît important que ce dispositif puisse soutenir le changement de destination et la réhabilitation du bâti patrimonial existant qui se trouve en majorité au sein des villages et hameaux et qui ont fait l'objet d'un pastillage dans les PLU ;
- ✚ **ACCOMPAGNERA** la mise en œuvre du PLH en participant activement à la réalisation des actions listées par la mise à disposition des moyens nécessaires ;
- ✚ **VEILLERA** à l'atteinte des objectifs du PLH.

Fait et délibéré le 25 avril 2019.

Pour copie conforme
A Orée-d'Anjou, le 26 avril 2019
Le Maire

André MARTIN

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'André Martin', written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'Mairie Orée d'Anjou' at the top and features a central emblem depicting a landscape with a church and trees. The signature is written in a fluid, cursive style.

